

郑州市工程建设项目 审批制度改革领导小组文件

郑工改〔2023〕7号

郑州市工程建设项目审批制度改革领导小组 关于印发《关于进一步规范房屋建筑工程分期 开发申报预售许可的通知（试行）》的通知

各开发区、县（市）房管服务中心（局），各有关单位：

现将《关于进一步规范房屋建筑工程分期开发申报预售许可的通知（试行）》印发给你们，请认真贯彻落实。



关于进一步规范房屋建筑工程分期开发 申报预售许可的通知（试行）

各开发区、县（市）房管服务中心（局），各有关单位：

为配合我市对已满足使用功能的单位工程开展单独竣工验收的分期联合验收创新试点，有效落实“交房即交证”，避免出现新的保交楼风险，结合商品房预售制度改革工作，经研究，实行房屋建筑工程分期开发申报预售许可规范。

一、工作目标

创新建立分期开发工作规范，完善房屋建设项目全链条、全生命周期工作机制，规范房屋建筑工程分期开发申报预售许可常见问题，推进房地产开发企业从“高周转”高速度发展转型为“重交付”的高质量发展，强化土地出让合同对房地产开发项目安置房、配套设施建设的约定，规范提升房屋建筑工程分期开发申报预售许可制度。

二、办理依据

《城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》《城市房地产开发经营管理条例》、《河南省城市房地产开发经营管理条例》、《郑州市商品房销售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《郑州市城乡规划管理条例》、《关于房屋建筑工程实行分期联合验收工作的通知》等。

三、适用范围

郑州市市级房地产主管部门负责商品房预售行政审批的房地产开发项目。各开发区、上街区、各县（市）房地产主管部门负责商品房预售行政审批的房地产开发项目按照“四级四同”规范执行。

四、办理条件

分期开发申报预售许可的房屋建筑工程，其配套设施应满足地块所在《控制性详细规划》及《郑州市城市规划管理技术规定》的要求，且具备规划、施工许可，可分期办理预售许可。

以整个项目土地出让合同、《控制性详细规划》及《郑州市城市规划管理技术规定》明确的各类配套设施为基础进行申报，提交的分期规划许可应满足《商品房销售管理办法》房屋现房交付的规定，企业承诺已进行项目的供水、供电、供热、燃气等配套基础设施的施工许可申报，公共设施应满足《关于房屋建筑工程实行分期联合验收工作的通知》中“其配建的公共服务设施不得作为最后一期单独联合验收，同期的配套设施应按照建设时序方案同步实施”并“制定分期实施验收方案，明确各配套设施实施时间”的相关要求。各职能部门按照房屋建筑工程分期开发申报预售许可规范做好审批服务。

五、规范落实项目配建的安置房和保障性用房

按照出让合同具体约定执行，没有具体约定的，同步规划、同步施工、同步交付使用。

六、告知承诺办理程序

（一）申请

审批部门对提出房屋建筑工程分期开发申报预售许可的企业实行告知承诺制，为简化材料，在《预售方案》样本中进行告知，核查企业信用情况，申报企业应当信誉情况良好（企业无不良记录和无重大信访问题）。

（二）申报企业在预售方案中明确承诺以下事项

1. 企业须在预售方案中依据土地出让合同对申报项目整体情况进行陈述，说明首次申报分期的具体情况并在备注栏中进一步说明拟定的分期情况；续报的分期应说明承诺兑现情况后，依据企业实际情况进行后续申报，承诺期满未兑现承诺的不再使用告知承诺方式分期申报。

2. 预售方案中第“二”部分——项目建设进度情况应按规划证所载进行分期陈述，其余部分需标注清楚，注明计划开竣工时间。

3. 预售方案第“四”部分——配建房屋情况应注明其与首批申报预售部分同步规划同步施工，不得在配建房屋手续不齐情况下办理商品房预售。

4. 预售方案第“五”部分——公用配套房屋和公共设施情况应按土地出让合同和经由规划部门审批的总平面图记载，详细列出并注明计划开工时间、交付时间。未进行供水、供电、供热、燃气等配套基础设施施工手续申报的项目不得申请分期预售许可办理，其他配套基础设施和公共设施应同步具备交付使用条件

或在备注栏标明已确定的施工进度和交付日期，并在本部分承诺，在计划开工时间前仍未取得相关手续，本项目不再适用告知承诺预售申报。

5. 预售方案第“六”部分——预售资金监管情况应在本部分承诺在其它手续未完善前，预售资金监管账户不注销。

6. 预售方案第“九”部分——解决商品房销售矛盾纠纷和处理突发事件的预案，明确按照《商品房销售合同》范本要求，将配套设施交付情况纳入销售合同，若因公用配套房屋和公共设施或其它房屋手续不全而引起纠纷，企业承担相应责任。

七、部门联动，加强事后监管

根据承诺办理的预售许可的项目，各级房管部门按照预售许可分期办理承诺做好事后监管，项目管理部门应将其作为重点日常监管项目，资金监管部门重点做好资金监管，在承诺配套设施不完善的情况下不予办理资金监管账户注销手续。

八、其他事项

告知承诺适用于信用良好的企业，承诺落实情况作为后续申报依据，未兑现承诺的企业不再适用告知承诺续报。已经出具预售许可的房屋建筑，续报分期许可的按照首次申报完善告知承诺事项。

本通知自发文之日起，试用期两年。